

Keine Gemeinwohlorientierte Quartiersentwicklung für Otto-Langen

Wie die GRÜNEN ihre fatale Fehlentscheidung zum Otto-Langen-Quartier nachträglich gesundbeten möchten.

Der Stadtentwicklungsausschuss hatte am 20.06.2024 dem Verkauf des Landesgrundstücks im Otto-Langen-Quartier zum Höchstgebot an einen privaten Großinvestor mehrheitlich zugestimmt und damit den inzwischen rechtlich möglichen Direkterwerb durch die Stadt Köln eine Absage erteilt. Dafür gestimmt haben GRÜNE, die größte Fraktion im Rat, CDU, SPD und FDP.

Am 21.06. erschien eine Pressemitteilung der grünen Ratsfraktion mit folgendem Wortlaut: „Die Stadt Köln soll die städtebauliche und gemeinwohlorientierte Entwicklung des Otto-Langen-Quartiers einleiten. Der Stadtentwicklungsausschuss hat gestern zugestimmt, das Grundstück, das sich im Besitz des Landes NRW befindet, über ein zweistufiges Wettbewerbsverfahren zu vergeben. Dabei soll anhand festgelegter Kriterien ein Konzept entwickelt werden, das dem gesamten Mülheimer Süden zugutekommt. Mit sozial gefördertem Wohnraum, Platz für Kultur, Freiräumen, sozialen Angeboten und Arbeitsplätzen soll das Otto-Langen-Quartier ein Modellprojekt für gemeinwohlorientierte Entwicklungen werden. Dabei soll die vorhandene industrielle Bausubstanz erhalten bleiben.“

Diese aus der Luft gegriffene Beschluss-Interpretation wird durch ein Zitat der Fraktionsvorsitzenden Christiane Martin nochmals bekräftigt: „Wir Grüne im Kölner Rat setzen uns schon lange für die gemeinwohl-orientierte Entwicklung des Otto-Langen-Quartiers ein – und das werden wir auch weiterhin tun. Nachdem der Direktkauf nicht umzusetzen war, haben wir nun dem zweistufigen Verfahren zugestimmt.“

Nicht nur in den Kölner Medien gab es über diese Pressemitteilung Kopfschütteln. Denn tatsächlich wurde mit GRÜNEN Stimmen genau das Gegenteil in die Wege geleitet. Sie folgten in allen Punkten **ohne jegliche Änderung** der Beschlussvorlage des Planungsdezernenten Markus Greitemann (CDU), die von ihm bereits Ende November 2023 in den Ausschuss eingebracht wurde. Hier zu finden: https://ratsinformation.stadt-koeln.de/vo0050.asp?_kvonr=117898

Was wurde tatsächlich „auf den Weg gebracht“?

Der Beschluss beinhaltet folgende Aufträge an die Verwaltung:

- Das Landesgrundstück wird nun in einem EU-weiten zweistufigen Bieterverfahren ausgeschrieben. Den Zuschlag erhält der Großinvestor mit dem höchsten Gebot. Die Verwaltung betont, dass nur der Preis entscheidet, nicht das Nutzungskonzept: „Eine Gewichtung von Konzept und Preis findet nicht statt“ (Beschluss). Ein qualitativ besseres Konzept hat keine Chance ohne Höchstgebot. Insofern ist die erste Stufe des Verfahrens faktisch ohne Relevanz für die Vergabeentscheidung. Es ist kein Konzeptverfahren!
- Bis zur Vergabeentscheidung ist das Bebauungsplan-Verfahren ausgesetzt, weil erst nach Unterzeichnung des Kaufvertrags durch den Privatinvestor das B-Planverfahren fortgesetzt wird. Im Rahmen eines vorhabenbezogenen B-Plans bestimmt dann der Investor entsprechend seiner Renditeerwartungen, was im Otto-Langen-Areal gebaut

und angesiedelt werden soll, so z.B. ist laut Vorgabe ein Hochhaus (65 m) vorgesehen.

- Der Abriss aller industriehistorischen, aber noch weitgehend nutzbaren Bauten ist nun möglich und zum Teil auch vorgegeben, z.B. die Halle 34. Nur die beiden denkmalgeschützten Bauten, Möhringhalle und frühere KHD-Verwaltung, bleiben bestehen.
- Sozialer und damit für breite Schichten erschwinglicher Mietwohnraum wird auf 1/3 des zu schaffenden Gesamtbestandes begrenzt. Bei einem Direkterwerb des Grundstücks durch die Stadt Köln wären 100% - konkret ca. 500 soziale Wohnungen - möglich gewesen.
- Als Anlage 7 zum Beschluss wurden städtebauliche Entwicklungsziele als Vorgaben für den Bieterwettbewerb beschlossen, wobei ein „gemeinwohlorientiertes Konzept“ nur noch eine randständige Rolle einnimmt. Dafür sollen 5.000 qm Bruttogeschossfläche reserviert werden. Mit einem gemeinwohlorientierten, urbanen neuen Stadtquartier, das aus dem alten Industriebestand heraus kleinteilig entwickelt werden kann, hat das nichts mehr zu tun. Es ist allenfalls eine Nische, während das neue Quartier ansonsten von renditegetriebenen Nutzungen dominiert werden soll. (vgl. <https://ik-otto-langen.de/stadtquartier/konzept-olq>)

Offener Brief des BDA Köln

Der Bund Deutscher Architekten Köln hat sich am 07.08.2024 in seinem Offenen Brief an Oberbürgermeisterin und Ratsfraktionen der Kritik und den Forderungen des Initiativkreises angeschlossen. Der BDA schreibt: „Die Vergabe an einen einzigen Großinvestor setzt alles auf eine Karte. Die Stadt macht sich so erpressbar und läuft große Gefahr, in der Umsetzung weitere Qualitätsabstriche akzeptieren zu müssen, mit denen sich der Investor seinen Kaufpreisvorsprung zurückholt.“

Die Kritik des BDA mündet in eine klare Forderung an den Kölner Rat: „Der BDA Köln fordert daher den Rat der Stadt Köln auf, die Bedingungen für einen Direkterwerb des landeseigenen Grundstücksareals zu erfüllen, d.h. eine Entwicklung des Areals in der Weise zu konzipieren, die den Direkterwerb durch die Stadt Köln möglich und umsetzbar macht. So können die vielfältigen Chancen einer gemeinwohlorientierten, kooperativen Baulandentwicklung genutzt werden. Der öffentliche Grundbesitz kann dauerhaft dem Marktgeschehen entzogen bleiben, und ein kleinteiliges, gemischtes Quartier mit dem Instrument des Erbbaurechts wäre möglich. Köln braucht dringend eine nachhaltige kommunale Bodenpolitik zur aktiven Daseinsvorsorge!“

Aufgrund dieser deutlichen Kritik sahen sich die Kölner GRÜNEN Mitte August zu einer zweiten öffentlichen Stellungnahme gezwungen, mit der sie ihre politische Entscheidung rechtfertigen möchten.

I.

Die Grünen sagen: „Wir mussten anerkennen, dass es nicht zielführend ist, weiterhin mit dem Kopf durch die Wand zu wollen. Diese Entscheidung ist uns als Grüne nicht leicht gefallen, sodass wir die Vorlage über viele Sitzungsläufe hinweg beraten und zurückgestellt haben. Schließlich stand die Einsicht, dass wir einen anderen Weg einschlagen müssen, um den Prozess nicht weiter zu verzögern und eine zeitnahe Entwicklung anzustoßen.“

Manchmal ist es notwendig, politisch einen langen Atem und taktisches Geschick zu haben, um ein sinnvolles und wichtiges Ziel zu erreichen und sich nicht kurzfristig geschlagen zu geben. Zähigkeit und Geschick, das ihre VorgängerInnen oftmals bewiesen (z.B. bei der Rettung der Sürther Aue und der Weidenpescher Pferderennbahn vor Bebauung), hat die heute agierende grüne Ratsfraktion offensichtlich nicht mehr. Dabei hat der Stadtrat als hoheitlicher Planungsträger doch eine sehr starke Stellung gegenüber dem Bau- und dem Finanzministerium NRW. Ohne das kommunale Planungsrecht kann das Land ihr

Grundstück gar nicht verwerten. Diese Stärke wurde bei den Verhandlungen mit dem Land NRW leider nicht ausgespielt.

II.

Die GRÜNEN sagen, dass sie den weiteren Prozess nicht verzögern wollten. Seltsam, es besteht überhaupt kein unmittelbarer Zeitdruck. Die relevanten Fachleute sind sich einig, dass für die Entwicklung des Areals mindestens acht Jahre zu veranschlagen sind. Der Einsatz des Druckpotenzials „Wir haben das Planungsrecht“ hätte letztlich zum Erfolg geführt, auch wenn es länger gedauert hätte.

III.

Weiter sagen die Grünen: „Dennoch konnten bestimmte Vorgaben und Absicherungen vereinbart werden, um zu identifizieren, welche Projektentwickler in der Lage sind, die gemeinwohlorientierten Ziele umzusetzen“.

Die dann in der grünen Stellungnahme aufgezählten „Vorgaben“ entsprechen allerdings exakt der von Dezernent Greitemann im November 2023 entwickelten Beschlussvorlage. Weder die GRÜNEN noch andere haben irgendwelche Vorschläge zur Änderung in den Ausschuss eingebracht. Diese „Vorgaben“ sind kein politisches Verhandlungsergebnis, sondern der Wille der Verwaltung und des Bauministeriums NRW.

Auffallend ist: Greitemanns Beschlussvorlage entspricht im Wesentlichen seiner Mitteilung 2038/2021 vom 09.06.2021, der im StEA am 17.06.21 keine Fraktion widersprochen hat. Und diese Mitteilung gibt das Verhandlungsergebnis zwischen Planungsverwaltung und Bauministerium NRW wieder!

Der Titel der Mitteilung lautete: *„Fortführung des Bebauungsplanverfahrens „Otto-Langen-Quartier“, im Mülheimer Süden – Erneute frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB – und Vergabeverfahren zur Veräußerung der Flächen im Eigentum des Landes NRW.“*

Der Titel der nun ohne Änderungen beschlossene Verwaltungsvorlage lautet: *„Städtebauliches Planungskonzept Otto-Langen-Quartier in Köln-Mülheim Anhörung der Bezirksvertretung 9 (Mülheim) zu den Ergebnissen der erneuten frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung, Beschluss über die Vorgaben zur Ausarbeitung des Bebauungsplan-Entwurfes und zum Grundstücksverkaufsverfahren der Flächen, die sich im Eigentum der NRW.URBAN GmbH & Co. KG befinden“*

Der Unterschied besteht nur darin, dass die Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung, die in der damaligen Mitteilung angekündigt wurde, nun vorgelegt wurden, allerdings mit der Position der Verwaltung, alle wesentlich auf Gemeinwohlorientierung abzielenden Vorschläge aus der Bürgerschaft zurückzuweisen. Dem folgte die Ausschussmehrheit.

Bis heute erklären weder Verwaltung noch GRÜNE, warum das Otto-Langen-Planungsgebiet mit dem besagten Beschluss vom 20.06.24 nun verkleinert wurde, in dem das etwa 7.000 qm große südlich gelegene inzwischen freigeräumte Teilgrundstück (Eigentümer Gateway Real Estate AG) schlicht herausgeschnitten wurde. Dieses Grundstück eignet sich aufgrund seiner Lage an der Deutz-Mülheimer-Str. ausdrücklich für Wohnungsbau.

IV.

Hoffnung setzen die GRÜNEN nun auf das „Begleitgremium zum Grundstücksverkaufsverfahren“ mit 15 stimmberechtigten Personen, in dem zwar auch 6 Ratsmitglieder sitzen, aber keine einzige Person der engagierten Zivilgesellschaft. Aber dieses Gremium darf nur im Rahmen des für das Bieterverfahren festgelegten Korsetts votieren.

V.

Die GRÜNEN trösten sich und die interessierte Öffentlichkeit mit der Behauptung: „... hat die Stadt Köln weiterhin die Möglichkeit über das satzungsrechtlich festgeschriebene Vorkaufsrecht das Grundstück zu erwerben ...“

Die GRÜNEN verschweigen aber: Macht der Rat sein besonderes Vorkaufsrecht gegenüber dem meistbietenden Privatinvestor geltend, müsste die Stadt Köln dann auch den vereinbarten hohen Kaufpreis zahlen, der dem Höchstgebot entspricht. Zudem kann der private Käufer den Vorkaufsanspruch rechtlich abwenden (§ 27 Abs. 1 BauGB). Nur sofern der Käufer die festgelegten städtebaulichen Ziele nicht erfüllen möchte und bereit wäre, eine Abwendungsvereinbarung mit der Stadt Köln zu schließen, könnte die Stadt kaufen. Das ist aber unrealistisch und somit keine erfolgsversprechende Option. Denn die städtebaulichen Ziele wurden im Auswahlverfahren auf Basis des Investoren-Vorschlags bereits festgelegt. Warum sollte der Investor nun die Umsetzung seines eigenen Vorschlags verweigern? Selbst wenn das Vorkaufsrecht realisiert würde, wäre dann der „Einstandspreis“ für den Kauf des Landesgrundstücks so hoch, dass die Stadt die Grundstücksvergabe, z.B. an Vorhabenträger für sozialen Wohnungsbau, nur mit signifikanten finanziellen Verlusten tätigen könnte. Haushaltsrechtliche Einwände sind bereits jetzt absehbar.

VI.

Die GRÜNEN sagen, dass ihr Mißerfolg „auf fehlenden administrativen Willen und fehlende Kapazitäten in der kommunalen sowie der Landesverwaltung“ zurückzuführen sei. Dezernent Greitemann erklärte bereits am 23.04.24 in einem internen Papier, das er den Fraktionen des „Ratsbündnisses“ erläuterte, sein Dezernat habe keine sachlichen und personellen Ressourcen für die Prozess- und Projektsteuerung der Otto-Langen-Entwicklung. Selbst wenn dies so wäre, gibt es auch dafür eine Lösung. Von Seiten des Initiativkreises wurde bereits 2021 empfohlen, die Entwicklung einer kommunal gesteuerten Entwicklungsgesellschaft zu übertragen, nachdem die Stadt das Grundstück erworben hat. Bislang wurde dieser Weg auch in Köln erfolgreich beschritten. Die städtische Entwicklungsgesellschaft „moderne stadt“ entwickelt das Clouth- und Hafen Deutz-Areal. Noch im Dezember 2023 wurde die städtische Gesellschaft „modernes köln“ vom Rat schlicht liquidiert; sie hätte der Nukleus für eine neue Projektentwicklungsgesellschaft sein können. Letztlich wäre sogar NRW.Urban als erfahrener Projektentwickler in Frage gekommen, die das Otto-Langen-Areal gut kennen. Ist es fachliches Unvermögen oder verdecktes politisches Kalkül, dass die Verwaltungsführung solche Optionen und Instrumente verwirft, die in anderen Städten zum selbstverständlichen Handlungsrepertoire gehören? Es liegt der dringende Verdacht nahe, dass sich die Verwaltung zunehmend darauf fokussiert, die Stadtentwicklung gezielt Privatinvestoren zu überlassen. Damit rücken Renditeziele in den Vordergrund. Am Gemeinwohl orientierte Ziele sind dabei weitgehend chancenlos. Die Entscheidungen der letzten Jahre, lassen den Schluss zu, dass die Ratspolitik dies überwiegend akzeptiert. Der Niedergang des öffentlich geförderten Wohnungsbaus in den letzten Jahren ist ein Beleg dafür.

VII.

Zum Schluss sagen die GRÜNEN: „Die Grünen halten an den gemeinwohlorientierten Zielen fest und können dabei auf eine breite Mehrheit im Rat der Stadt Köln zurückgreifen. Wir werden uns weiterhin dafür einsetzen, dass das Otto-Langen-Quartier zu einem Leuchtturmprojekt wird und dafür alle uns zur Verfügung stehenden stadtentwicklungspolitischen Instrumente nutzen.“ Das erinnert an Goethes „Faust“: „Die Botschaft hör ich wohl, allein mir fehlt der Glaube.“ Denn die „stadtentwicklungspolitischen Instrumente“ sind längst vorhanden. Es fehlt aber offensichtlich am politischen Willen, taktischem Geschick und am Durchhaltevermögen.

August 2024

Initiativkreis Otto-Langen Quartier

www.ik-otto-langen.de

mail to: ik-otto-langen@e.mail.de